

# MIT SZÓL HOZZÁ?

## Az építésfelügyelet állami feladat

*Az Országgyűlés módosította az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt. Az új előírás szerint az építésfelügyeleti tevékenység ellátása állami feladat. Az ÉPÍTÉSÜGYI IGAZGATÁS megkérdezte a szakma jeles képviselőit, hogy mit szólnak ehhez a törvénymódosításhoz, valamint véleményük szerint mi szükséges még ahhoz, hogy az építésfelügyelet betöltse szerepét és megfeleljen a jogalkotói elvárásoknak.*

### A válaszok:

> **Dr. Bánky Tamás,**  
tudományos igazgató (ÉMI Kht.):

Az építésfelügyelet, mint intézmény – függetlenül attól, hogy a szervezet megnevezése országoként egymástól eltérő – az építésminőség kontrolljának letéteményese. A hatékony építésfelügyeleti tevékenység feltétele annak, hogy az építés legmagasabb szinten összetett terméke az építmény, megfelelő színvonalú és minőségű anyagok, szerkezetek és technológiák felhasználásával készüljön el, ezáltal az épület használója számára megteremtve annak lehetőségét, hogy számára a kor műszaki színvonalának megfelelő, a befektetéssel arányosan elvárható életminőség biztosítható legyen.

Alapvetőnek kell tekinteni a megfelelő törvényi szabályozás által és a jól definiált hatósági jogosítványokkal felruházott, munkavégzésre alkalmas feltételekkel rendelkező, kellő létszámú és szakmai felkészültségű adminisztratív (ellenőri-felügyelői) szervezet meglétét. De szinte ezzel egyenrangú feltétele a hatékony működésnek egy független, pártatlan vizsgáló-ellenőrző-tanúsító, esetenként szakértő szervezet háttér-jelenléte, amely a felügyeleti munka és különösen a szakszerű állásfoglalások kialakításához nem nélkülözhető korszerű laboratóriumi technikával és felkészült személyzettel rendelkezik.

Hazai viszonylatban – több szempontból is – ilyen potenciális adottságokkal rendelkező szervezetként lehet nevesíteni az Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Kht.-t, az ÉMI-t. Korszerű vizsgálólaboratóriumi hálózata a szakterület teljes vizsgálati repertoárjával rendelkezik, s e tevékenységet akkreditált, kijelölt, illetve Brüsszel által notifikált státuszban végzi. Az építésfelügyeleti munka támogatására való felkészültség vonatkozásában külön erőssége az ÉMI-nek, hogy az ország 6 nagyvárosában, nevezetesen Pécsen, Veszprémben,

Győrött, Szegeden, Debrecenben és Miskolcon, a munka gyors elvégzésében előnyösen bevethető, országos lefedettséget biztosító, komplett minőségellenőrző állomásokkal rendelkezik, s ezt további speciális laboratóriumok egészítik ki szentendrei telephellyel. Ez a hálózat eredendően – már a 80-as években – az akkori építésfelügyeleti tevékenységet szolgálta, éppen ebből eredően – ma már, számítva a közeljövő kihívásaira – egy most folyó, sok tízmilliós műszerkorszerűsítéssel készül e tevékenység ellátására.

Az adottság és lehetőség az építésfelügyeleti munka szolgáltatára mintegy készen áll, már „csak” ennek deklarálására, szabályozással történő megerősítésére, mozgásba hozására van szükség. Kiemelt jelentőségű szolgáltatásra felkészült még az ÉMI a tekintetben is azáltal, hogy az építési termékek forgalmazásához alapként szolgáló műszaki specifikációk, közismert nevükön az építőipari műszaki engedélyek elkészítésére és kibocsátására felhatalmazott és felelős szervezet. Ily módon naprakész információval tud tájékoztatást adni a Felügyelet intézkedéseiről arról, hogy az építési helyszíneken található, beépítés előtt vagy közben lévő termékek megfelelnek-e az előírásoknak, illetve azonos tulajdonságúak, és minőségűek a tervezett vagy a beszállításkor ígért anyagokkal, szerkezetekkel.

> **dr. Czispáné Kovács Mária,**  
építésfelügyelő (Hajdú-Bihar Megyei  
Közigazgatási Hivatal):

A szakma régen megfogalmazott igénye teljesült azzal, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény módosítása az építésfelügyeleti tevékenység ellátását állami feladatnak ismeri el. Vitathatatlanná vált ezáltal, hogy az építési tevékenység eredményeképpen megvalósult létesítmények a nemzeti vagyoni jelentős elemei, a nemzeti kultúra hordozói, ezért a megvalósulásuk folyamatának ellenőrzésében való állami

szerepvállalás is megkerülhetetlen. Ahhoz, hogy az építési tevékenység jogszerűen, magas szakmai színvonalon folyjék, elengedhetetlen az ellenőrzés és a szankcionálás eszközrendszerével élni. A következetes és szervezeten működő ellenőrzés és számonkérés hosszú távon biztosítékot jelent épített értékeink megőrzésében és gazdagításában, ezt a feladatot vállalta fel az állam az építési törvény építésfelügyeleti tevékenységet érintő módosításában.

Az építésfelügyelet a jelenlegi – országos viszonylatban 20 főre tehető – lelkes, de csekély létszámával nyilvánvalóan nem képes a törvényben előírt ellenőrzési, hatósági, névjegyzék-vezetési, illetve nyilvántartási feladatkörének megfelelni. Ezen feladatok döntő többsége jelenleg is létezik, a törvénymódosítás révén pedig május 1-jei hatállyal újabbakkal egészül ki. Ez a körülmény változatlan létszám mellett ellehetleníti az építésfelügyeletet 2006. évi munkáját.

A törvénymódosítás előremutató elveit és követelményeit ezért az ellenőrzések útján az építésfelügyeleti hatóság akkor tudja csak érvényre juttatni, ha a költségvetési törvény tartalmazni fogja a feladat ellátásához szükséges pénzeszközöket. A feladat hatékony ellátásához szükséges személyi, tárgyi és egyéb feltételek biztosítása nélkül, az új szervezeti keret, és a kibővült hatáskör nemhogy előrelépést nem jelent, hanem az eddiginél is kedvezőtlenebb helyzetet teremtve, megkérdőjelezi a jogalkotói szándék komolyságát.

> **Kassai Ferenc,** általános alelnök  
(Budapesti és Pest Megyei Mérnöki Kamara):

A 2006. évi L. törvény 46. § (1) bekezdése szerint: az építésfelügyeleti tevékenység ellátása állami feladat, amellyel egyetértünk. Az építésfelügyeleti tevékenységet célszerű két-fokozatú hatósági formában végezni: megyei vagy regionális elsőfokú hatóságként, és országos, másodfokú hatóságként. A hatóság jogállását, működési módját jogszabályban javasolható szabályozni.

A feladatok színvonalas ellátásához az alábbi megfontolását javasoljuk:

- Az építési tevékenység időbeli ütemezése megfelel-e a korszerű, gazdaságos munka-

szervezésnek, valamint a pénzügyi feltételek lehetővé teszik-e a munkálatok gyors elvégzését.

- Az építési tevékenység környezeti hatásai nem okoznak-e indokolatlan vagy esetleg megengedhetetlen, a jogszabályokat is sértő, jogos közérdeket sértő környezeti terhelést, amit jobb szervezéssel meg lehetne szüntetni.
- A szankcionálás feltételeit egységesen értelmezik-e az ország különböző térségeiben, illetve az egyes időszakokra vonatkozó adatok nem tartalmaznak-e indokolatlan eltéréseket.
- Mi a célszerű módja a különböző állami (hatósági), önkormányzati ellenőrzések összehangolása megszervezésének.
- Hogyan érvényesüljön az ellenőrzésben az épületek energiafogyasztásának csökkentése érdekében szükséges megoldásoknak a technológiai sorrendben elfoglalt helyére irányuló fokozott figyelem.
- Miként érhető el az állami ellenőrzésben résztvevők számának, és a feladatok méretének összehangja. Az ellenőrzés anyagi feltételeinek biztosítása legyen megoldott, a bírságok nagysága ne függjön az ellenőrző szervezet gazdasági helyzetétől.
- Milyen eljárási renddel biztosítható az ellenőrzések eredményének közérdeket szolgáló nyilvánossága, a tanulságok széleskörű közzététele. Az átláthatóvá tétel nem sérthet személyiségi jogot vagy üzleti titkot. Az eredmények alapján a szervezet továbbfejlesztéséről javaslatok készítése.
- A tevékenység egészétől várható eredmények szorosan összefüggnek a hazai építési-közigazgatási érdekviszonyokkal. Ezért érdemes összevetni a most kialakult jogszabályi környezetet a „Baupolizei” német rendszerrel – nem egyes elemeket, hanem az egész működést tekintve –, és figyelembe véve, hogy mit tűr meg a magyar építési-közigazgatási kultúra, szemben a némettel.

➤ **Kiss Andor**, építésfelügyelő  
(Pest Megyei Közigazgatási Hivatal):

Az első, ami szükséges az a politikai akarat. Már az Étv. 1997-es megalkotásakor komoly feladatokat szántak az építésfelügyeletnek, de a végrehajtás az elmúlt években szépen elszikkadt. Mi sem bizonyítja ezt jobban, hogy önálló építésfelügyelettel csupán a főváros rendelkezik, mindenütt máshol vagy beolvadt már más szervezeti egységbe, vagy soha sem volt önálló. Ha most sem lesz meg a politikai akarat, akkor ismét elszikkad az egész.

A második, ami összefügg az elsővel, az a pénz, pénz és harmadszor is pénz. Ez szüksé-

ges a szervezet kialakításához, működtetéséhez. Téves illúzióknak tartom, hogy ezt a bírság bevételekből kell fenntartani. Az élet más területéről jól tudjuk, milyen nehezen folyik be a kirótt bírságok töredéke.

A harmadik a személyi feltétel. Talán ez lesz a legnehezebb feladat, mert ehhez nem csak pénz kell. Olyan szakembereket kell találni, akik több éves, komoly munkákon szereztek kivitelezési tapasztalatot, megfelelő felsőfokú végzettséggel rendelkeznek és folyamatosan tovább képezték magukat és jártasak a közigazgatásban, hiszen egy személyben kell lenniük építési hibák szakértőjének, anyagok-technológiák minősítőjének, munkavédelemben jártasnak és mindemellett betéve kell ismerniük a jogszabályokat, hiszen akár már a munkahelyen kell – indoklással – azonnal közigazgatási határozatot hozniuk. Az ilyen szakember ritka, mint a fekete holló.

➤ **Kreicsi Gábor**, építésfelügyelő  
(Nógrád Megyei Közigazgatási Hivatal)

A rendszerváltozással egyidejűleg megszüntetett építésfelügyeletet 1998-tól kezdték meg ismételtelen működtetésüket, a megyei fővárosi közigazgatási hivatalok színeiben. Mivel a fenti hivatalok „belső ügyeinek” (pénzügyi gazdálkodás, létszámgazdálkodás, eszközök...) számít az építésfelügyelet működtetése, így megyénként más és más felállásról, illetve hatékonyságról lehet beszélni. Volt olyan megye, ahol csak 2002-től tudtak részt venni ebben a feladatban és van olyan is ahol évek óta „vegetálás” folyik.

Nógrád megyében viszonylag szerencsés helyzetben tudunk, hiszen az évenként kiadott 1600–1700 építési engedélyből 120–140-et ellenőrizni tudtunk. Ez azt jelentette, hogy az összes építkezés közel 8%-át tudtuk megnézni, ami összességében ugyan még mindig nem túl biztató, de még így is hosszú éveken át ez volt az országos adatok legjobbika. A múlt idő annak szól, hogy ezek az előnyös számok úgy voltak elérhetőek, hogy ketten láttuk el ezt a feladatot, és közben másodfokú ügyintézés nem kellett folytatnunk. Sajnos a múlt év derekától már ezt nem mondhatjuk el, a korábbi ellenőrzéseink száma azóta a felére estek vissza. Pedig az építésfelügyeletnek volt és van is „elrettentő” hatása, mert az első pár évben az építkezésekben résztvevők észlelték, hogy a „betyár élet” véget ért és a szabályokat immáron nekik is be kell tartaniuk. Félő azonban, hogy ha észreveszik az építésfelügyeleti ellenőrzések megritkulását, ismételtelen romlani fog az építési fegyelem.

A megyénél maradván – ha csak a 25%-os ellenőrzési arányt szeretnénk is megcélolni –

akkor is a létszámot a háromszorosára kellene duzzasztani úgy, hogy ezeknek a kollégáknak CSAK az építésfelügyeleti ellenőrzésekre kellene koncentrálniuk. Rajtuk kívüli létszámmal kellene megoldani az esetleges névjegyzékevezetéssel, illetve a kezdesi bejelentésekkel együtt fellépő adminisztratív feladatokat. Tehát, ha az építésfelügyelet állami feladat, akkor azt kell eldönteni, hogy mennyire legyen komolyan ellátva ez a feladat. Ha a külföldi (uniós) példát szeretnénk követni – az építkezések 50–60%-ának ellenőrzését – akkor bizony úgy kell alakítani a létszám/eszköz feltételeket, hogy ez kivitelezhető legyen. Ha azonban a mai helyzet nem változik jelentős mértékben, akkor még országos szinten sem lehet majd elérni a 8–10%-os ellenőrzési arányt.

➤ **Dr. Metzinger Éva**, hivatalvezető  
(Bács-Kiskun Megyei Közigazgatási Hivatal):

A kiinduló állapot megértéséhez egy kis történeti áttekintés szükséges. A rendszerváltás előtt, amikor az építési piacon a beruházások többségét a több ezer fős állami vállalatok végezték, akkor ott a kivitelezéseket a jól képzett okleveles építész és építőmérnökök, valamint üzemmérnökök irányították. Jól működött a szakmunkás és a technikus képzés. A vállalati irányítás hierarchikus rendszere szorosította a munkák szakszerű elvégzésének garanciáit. Természetesen akkor is volt házilagos kivitelezés, amit akkor magánérsnek neveztek. Az abban az időben működtetett állami építés-felügyelet elsődleges feladata a házilagos („kalákában” való építés) kivitelezés szakszerűségének az ellenőrzése volt.

A rendszerváltást követően az építőipar felaprodódása rövid időn belül bekövetkezett és a több ezer fős építőipari vállalatokból több ezer építési vállalkozó lett. Ma a piacon közel 90 ezer építőipari vállalkozás működik. Az építési vállalkozási piac felaprodódásával egyidejűleg lényegében megszűnt az építési munkák és kivitelezők külső ellenőrzése, a főváros kivételével nem volt építésfelügyeleti ellenőrzés 1998. január elsejéig, az új építési törvény [1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.)] hatályba lépéséig.

Az Étv. immár részletesen szabályozta az építés résztvevőinek: a kivitelezőnek, a felelős műszaki vezetőnek és az építés műszaki ellenőreinek a feladatait, felelősségét és jogállását. Az Étv. 39. és 40. §-ainak értelmében a kivitelező, valamint a felelős műszaki vezető felelős az elvégzett munka rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságáért, szakszerűségéért és tervszerűségéért. Az építési naplót az építés-kivitelezési tevékenység fontos alapdokumentumává teszi. Az Étv. 46. §-a részletesen

tartalmazza az építésfelügyeleti államigazgatási szerv (a közigazgatási hivatal vezetője) intézkedési lehetőségeit. Az Étv. felhatalmazása alapján az építésügyekért felelős miniszter a 48/1997.(XII.29.) KTM rendeletben szabályozta az építésfelügyeleti ellenőrzési eljárás részletes szabályait.

Az Étv. 46. § (2) bekezdése alapján az építésfelügyeleti hatásköröket államigazgatási szervek látják el, azonban sajnálatos módon ennek a személyi, tárgyi feltételeit nem teremtették meg. Ezért a közigazgatási hivatalok e fontos feladat ellátását csak egy-két fővel tudják jelenleg is „ellátni”.

Az Étv. korábbi módosítása az építésfelügyeleti tevékenységet újrakonfigurálta és jelentős többlet ellenőrzési feladatot jelent az építőipari kivitelezési tevékenységgel kapcsolatos adatszolgáltatásokról szóló 135/2005. (VII. 14.) számú és az építésfelügyeleti bírságról szóló 238/2005. (X. 25.) számú Kormányrendelet végrehajtása.

A 2006. évi L. törvénnyel módosított Étv. 46. § (1) bekezdése kimondja, hogy az építésfelügyeleti tevékenység ellátása állami feladat, melyet első fokon a megyei (fővárosi) közigazgatási hivatal építésfelügyeleti igazgatási szerve lát el, amely önálló hivatalként 2007. január elsejétől áll fel. Az Étv. 62. § (1) bekezdésében a Kormány felhatalmazást kapott arra, hogy vizsgálja meg az építésfelügyeleti hatósági feladatok ellátásához szükséges személyi, tárgyi és egyéb feltételeket.

Az építésfelügyelet hatékony működésének egyik alapvető feltétele, hogy az anyagi erőforrások rendelkezésre álljanak és létre tudjon jönni a létszámában megerősített szervezet. A hatékonyan működő építésfelügyelet másik feltétele a törvényi szabályozás végrehajtását elősegítő és egyértelmű, átgondolt végrehajtási rendeletek megalkotása, illetve a meglévő rendeletek ennek megfelelő felülvizsgálata és módosítása. Minimálisan ezek az intézkedések szükségesek ahhoz, hogy az építésfelügyelet betölthesse valós szerepét.

A hatékonyabb ellenőrzés eredményeként azt várjuk, hogy váljék gyakorlattá a legális munkavégzés. A szabálytalan építés jogkövetkezményei mindaddig szinte kizárólag az építetett érintették. A jövőbeni építésfelügyeleti ellenőrzések az építetett, a tervezőt, a kivitelezőt, a felelős műszaki vezetőt és az építési műszaki ellenőrt a jogszabályok maradéktalan betartására kényszeríti és ez elsősorban az építési munkák minőség javítását fogja eredményezni, valamint segít abban, hogy a „fekete munka” az építőiparban visszaszoruljon.

➤ **Nagy János**, ügyvezető igazgató  
(Építési Vállalkozók  
Országos Szakszövetsége)

Az ÉVOSZ korábbi javaslataiban az építésfelügyeletet önálló, országos hatáskörű állami építésügyi hivatalban gondolta megteremteni. Ezt a jelenlegi megoldást, mely szerint az építésfelügyeleti hatóságot önálló szakigazgatási szervként kell létrehozni a Közigazgatási Hivatalokon belül, de az építésügyért felelős miniszter közvetlen irányításával 2007 január 1.-től, egy első lépésnek tekintjük.

Miután az építésfelügyeleti ellenőrzés célja az építmények jó minőségben való létrehozása, az építési fejelem megszilárdítása, az ÉVOSZ szívesen kötné együttműködést az építésfelügyelettel, az ellenőrzések tapasztalatainak megismerésére annak érdekében, hogy az építési piacon a kívánt tisztulás bekövetkezhesen. Ezért az ellenőrzések eredményét szívesen közzéteszi internetes honlapján is. Megítélésünk szerint ha a társadalom szélesebb rétege megismeri a jó és a rossz példákat az építési piac többi szereplőinek jelzés lehet a szabályok gondos betartására, betartására.

➤ **Dr. Orosz Gábor**, hivatalvezető  
(Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei  
Közigazgatási Hivatal):

A hivatkozott törvény azon rendelkezése, amely kimondja, hogy „Az építésfelügyeleti tevékenység ellátása állami feladat”, az én értelmezésemben azt jelenti, hogy az építésfelügyeleti tevékenység ellátása állami szervek jogszabály által előírt kötelezettsége. E megfogalmazás a korábbi szabályozáshoz képest lényegi változást nem eredményezett, hiszen az építésfelügyeleti tevékenység végzése állami szervek, a megyei (fővárosi) közigazgatási hivatalok hatásköre volt és az ma is. A törvényalkotó a hivatkozott szabályozással feltehetően az építésfelügyeleti tevékenységért való fokozottabb állami felelősségvállalást kívánja kifejezésre juttatni. Ugyanakkor – megítélésem szerint – annak érvényre juttatásában, hogy az építési munka végzése során az építményekre, építési termékekre, módszerekre és eljárásokra vonatkozó jogszabályokat, engedélyeket megtartsák, illetve, hogy az alkalmazott építési módszerek, anyagok és eljárások megfeleljenek a biztonságosság követelményének, nemcsak az építésfelügyeleti ellenőrzést végzőknek van feladata. Ezen keresztül juthatunk el annak a kérdésnek a megválaszolásához is, hogy mire van szükség ahhoz, hogy az építésfelügyelet betölthesse szerepét és megfeleljen a jogalkotói elvárásnak.

A kérdés megválaszolását onnan szükséges megközelíteni, hogy az építési fejelem megszilárdításának több eleme van. Ebben a folyamatban – a hatóságokon túl – szerepe kell hogy legyen a tervezőnek, aki nem csak az építetett „megrendelést teljesítse”, hanem az építési szabályokhoz igazodóan megépíthető és kivitelezhető építményt tervezzen; a felelős műszaki vezetőnek (kivitelezőnek), hogy a kiviteli tervben foglaltak szerint építse meg az építményt. Szakszerűtlen kivitelezés (tervezés) esetén az építésfelügyelet bátran éljen a szankcióalkalmazás lehetőségével, ami, ha kell a műszaki vezetői (kivitelezői) jogosultság visszavonását is maga után vonja. Ugyanis az említett tervezői, felelős műszaki vezetői (kivitelezői) szemléletváltás nélkül csupán az építésfelügyeleti ellenőrzést végző hatóság „látszat intézkedése”, szervezeti átalakítása – bár javíthatja, de – áttörést nem hozhat az építési fejelem megszilárdításában.

**ÉPÍTÉSHATÓSÁGI SZAKMAI  
KOLLÉGIUM hírei**

- A Kollégium 2006. február 23-án Budapesten tartotta éves rendes közgyűlését. A Közgyűlés elfogadta az Elnökség 2005. évi munkájáról szóló beszámolót, valamint jóváhagyta a 2006. évi munkatervet és költségvetést, valamint egyéb döntéseket hozott.
- A Kollégium 2006. március 23-án Dunaujvárosban kollégiumi ülés keretében vitatta meg az „engedélyezési kódex” tervezetét a jogalkotó OLÉH képviselőivel.

**Építésügyi**

**ÉPÍTÉSÜGYI IGAZGATÁS SZAKTÁJÉKOZTATÓ**

MEGJELENIK NEGYEDÉVENTE

ALAPÍTÓ-FŐSZERKESZTŐ: MÁTRAI FERENC

SZERKESZTŐSÉG:

H-1111 Budapest, Karinthy F. út 16.  
Telefon/fax: (06-1) 466-9985

KIADJA:

**FEDEZET Kft.**

1111 Budapest, Karinthy F. út 16.

**FELELŐS:** a Kft. ügyvezetője

Telefon/fax: (06-1) 466-9985

info@fedezetkft.hu • www.fedezetkft.hu

**ELŐFIZETÉSI INFORMÁCIÓK:**

Telefon/fax: (06-1) 466-9985

**NYOMDAI ELŐKÉSZÍTÉS, NYOMTATÁS:**

**PUBLICITAS**

PUBLICITAS PRINT Kft.

1021 Budapest, Tárogató út 26.

Telefon: 200-7330 • Fax: 275-3070

ISSN: 1219-6495